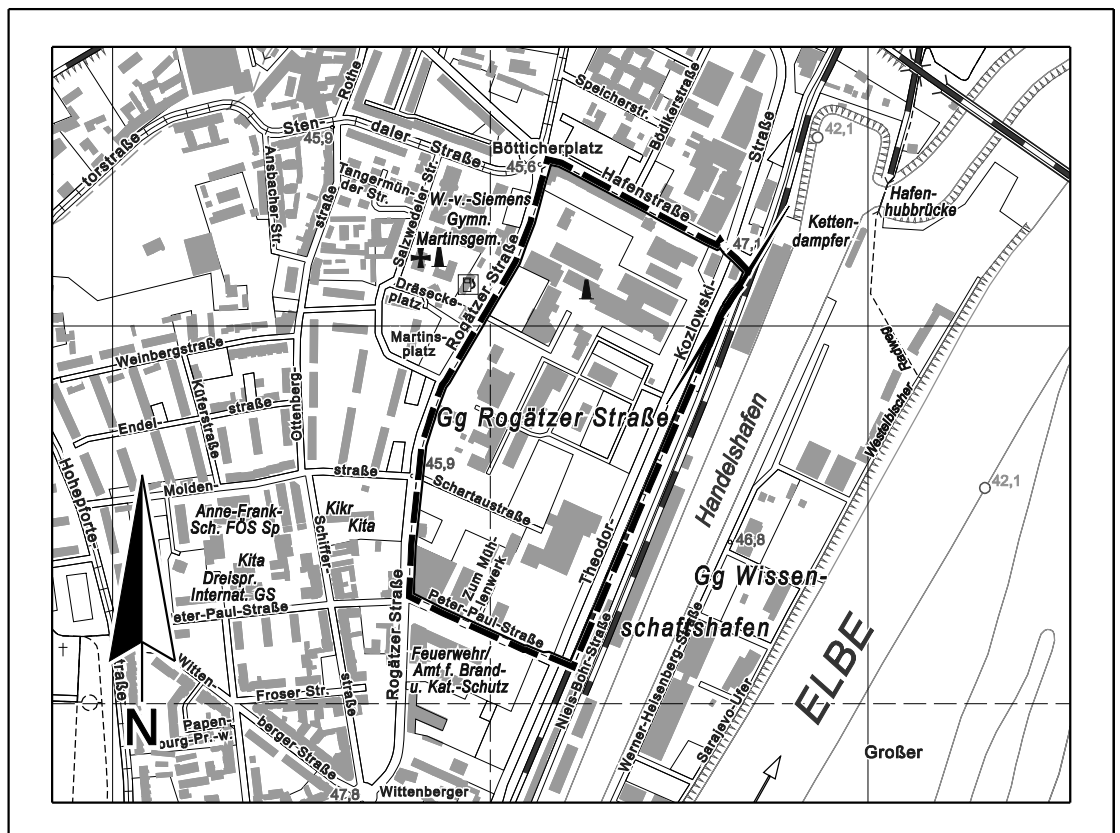


Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 178-4B

SÜDLICH HAFENSTRASSE

Stand: September 2014



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 08/2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	2
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	2
4. Begründung der geänderten Festsetzungen	2
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	3

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Mit der geplanten Änderung sollen die Festsetzungen des B-Planes zu den zulässigen Schallemissionen für die jeweiligen Gewerbe- und Industriegebiete überprüft und dem Bedarf angepasst werden.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil sich im östlichen Umfeld durch die Umnutzung des ehemaligen Handelshafens zum Wissenschaftshafen andere Rahmenbedingungen hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit betroffener Flächen entwickelt haben. Hier sollen schutzbedürftige Nutzungen entstehen, was eine Überprüfung der geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 178-4B erforderlich macht.

Nach § 50 BImSchG sind für alle raumwirksamen Planungen (hier der geltende und zu ändernde Bebauungsplan 178-4B „Südlich Hafenstraße“) die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies kann durch eine zweckgerechte Gliederung der Baugebiete entsprechend § 1, Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften erfolgen.

Eine solche Eigenschaft ist auch das Schallemissionsverhalten der Betriebe, nach der somit die Gliederung erfolgen kann. Diese Gliederung wird vorgenommen mittels der Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die verschiedenen Bauflächen. Emissionskontingente sind das logarithmische Maß der im Mittel je m² abgestrahlten, immissionswirksamen Schalleistung. Die Festsetzung von Emissionskontingenten auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO ist durch die Rechtsprechung als zulässig anerkannt worden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 178-4B ist seit dem 30.11.12 rechtsverbindlich. Er stellt einen Teilbereich des ebenfalls rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ dar und ersetzt diesen im betreffenden Teilbereich.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 28.02.13 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Beschluss-Nr. 1703-61(V)13).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes überwiegend als gewerbliche Baufläche, anteilig als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sondergebietsfläche und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die 1. vereinfachte Änderung entspricht dieser übergeordneten Planung.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Es wird geprägt durch die gewerblichen Nutzungen der Magdeburger Mühlenwerke, die Gebäude der Städtischen Werke Magdeburg, das Büro- und Tagungcenter sowie durch die Einzelhandelseinrichtungen im mittleren Bereich des Plangebietes. Am nördlichen Plangebietsrand sind die vorhandenen Wohnhäuser prägend für das Ortsbild. Im Süden und im östlichen Bereich besteht teils Leerstand in bestehenden Gebäuden, teils liegen auch Grundstücke brach und stehen für eine Neubebauung zur Verfügung.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Es wurden die Festsetzungen zu den in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zulässigen Emissionen geändert und ergänzt. Dazu wurde das schon zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorliegende schalltechnische Gutachten überarbeitet bzw. neu erstellt. Die geänderten Festsetzungen basieren auf dem schalltechnischen Gutachten Nr. ECO 13060

vom 19.11.13, erarbeitet von ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben. Mit diesem Gutachten liegt eine Kontingentierung der Geräuschemissionen und –immissionen vor, welche dazu dienen soll, zum einen im Plangebiet selbst dem ansässigen Industriebetrieb den genehmigten Betriebszustand und eine weitere Entwicklung am Standort zu ermöglichen, zum anderen in den umliegenden Bereichen schutzbedürftige Nutzungen im Bestand zu würdigen bzw. eine Neuansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des B-Plan-Gebietes zu ermöglichen.

Dazu wurden neben der Anpassung der bereits im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln neu aufgenommen die Festsetzung von sogenannten Richtungssektoren, in welchen eine weitere (höhere) Schallabstrahlung möglich ist. Es wurden hierzu im B-Plan ein Bezugspunkt sowie von ihm ausgehende Strahlen dargestellt, welche die Sektoren begrenzen. Die jeweiligen Zusatzkontingente sind im Planteil A festgesetzt und durch textliche Festsetzung im Planteil B ergänzt. Diese Richtungssektoren sind einerseits zu Gunsten einer maximal möglichen Emissionskontingentierung des ansässigen Unternehmens in den Baugebieten Gle 1 bis Gle 3 festgesetzt um hier eine weitere betriebliche Entwicklung zu ermöglichen, zum anderen ermöglichen die neuen Festsetzungen grundsätzlich auch östlich des Plangebietes die gewünschte Umnutzung des ehemaligen Handelshafens zum Wissenschaftshafen mit entsprechenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Dabei gilt folgende Zulässigkeitsvoraussetzung:

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen immissionsorten j kleiner oder gleich der Teilimmission der entsprechenden Teilfläche in Tabelle 6 des Gutachtens ECO 13060 ist.

Der Zusammenhang zwischen Emissionen und Immissionen wird dabei nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 angegebenen Gleichungen (2) und (3) hergestellt (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).

Eine weitere Änderung ergab sich während des Änderungsverfahrens zur Festsetzung der Gebäudehöhe im Baugebiet Gle3. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurde hier eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes vorgenommen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe. Im Rahmen der Änderung wird das über diese Befreiung erteilte Baurecht nachrichtlich übernommen und die Gebäudehöhe mit 35 m über Gelände neu definiert.

Ebenfalls geändert wurden die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die bereits realisierte Straße „Zum Mühlenwerk“, eine kurze Stichstraße von Peter-Paul-Straße aus nach Norden führend, soll im südlichsten Abschnitt (ca. 570 m²) öffentlich gewidmet werden. Die Festsetzungen des B-Planes wurden entsprechend angepasst.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung

Der Bebauungsplan hat insbesondere Auswirkungen für den im Plangebiet ansässigen Industriebetrieb. Hier sind zukünftig in den Genehmigungsverfahren entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen. Es ist zum einen die Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes belegen, zum anderen die Anforderungen nach der TA Lärm zu erfüllen.

Mit der Änderung des B-Planes werden jedoch keine Eingriffe in genehmigte Betriebszustände vorgenommen und es werden mögliche Spielräume geschaffen, in begrenztem Umfang neue Produktionsanlagen zu errichten.

Die weiteren Gewerbeflächen bleiben mit der B-Plan-Änderung eingeschränkt hinsichtlich der dort zulässigen Schallemissionen. Allerdings stellt dies keine besondere Härte dar, da fast alle

Grundstücke bereits genutzt sind und die ansässigen Unternehmen keine wesentlichen Lärmquellen aufweisen, sondern nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen darstellen. Mit der Anwendung der Festsetzungen des B-Planes werden im städtebaulichen Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und die Entwicklung des ehemaligen Handelshafens zum Wissenschaftshafen ermöglicht.